

Hausverwaltung muss einfache Rechtsfragen selbst beantworten – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Berlin-Mitte) vom 14.06.2017, 9 C 406/16

I.

Verletzt ein Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt einen Rechtsanwalt hinzuzuziehen. Dies gilt aber nicht ausnahmslos, wie die Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Berlin-Mitte) zeigt. Die Entscheidung zeigt auch, dass Hausverwaltungen nicht alles auf Anwälte delegieren können.

II.

Der beklagte Mieter (Beklagter) zeigte gegenüber der Hausverwaltung des klagenden Vermieters (Klägers) an, dass er einen elektrisch betriebenen Lüfter in seiner Wohnung betreibe. Die Hausverwaltung ließ dem Beklagten über einen Rechtsanwalt mitteilen, dass er dies unterlassen solle, weil dies aufgrund der in der Wohnung des Beklagten befindlichen Gasheizung und der damit verbundenen Entwicklung von giftigen Kohlenmonoxid eine Erstickungsgefahr für ihn bestehe. Der Beklagte zeigte sich sofort einsichtig. Gleichwohl stellte ihm der Kläger die Rechtsanwaltskosten von knapp EUR 200,00 in Rechnung.

Das Amtsgericht wies die Forderung zurück. Der Sachverhalt sei für eine normale Hausverwaltung ohne rechtliche Beratung zu erledigen gewesen. Da der Beklagte keinerlei Veranlassung gegeben habe anzunehmen, dass er sich einer Forderung der Hausverwaltung nicht beugen werde sei unter diesem Gesichtspunkt die Einschaltung des Anwalts nicht notwendig gewesen.

III.

Das AG Berlin-Mitte verweist in seiner Entscheidung ausführlich auf eine Entscheidung des BGH vom 17.09.2015. Ein Geschädigter darf einen Anwalt einschalten, wenn er aus seiner Sicht davon ausgehen darf, dass er anwaltlicher Hilfe bedarf, um zu seinem Recht zu kommen. Grundsätzlich muss ein Geschädigter dabei keine überzogenen Anforderungen an seine Überlegungen anstellen. Insbesondere muss der Geschädigte keine übertriebenen Anstrengungen dahingehend unternehmen, wie der Schädiger möglicherweise auf seine Forderung reagieren werde. Auch ist der Geschädigte nicht gezwungen, sich erst juristisches Wissen selbst anzueignen. Vielmehr kann er sofort zum Anwalt gehen.

Eine Hausverwaltung zeichnet sich aber dadurch aus, dass diese organisiert und professionell die Hausverwaltung durchführt. Jedenfalls einfach gelagerte Sachverhalte können und müssen von ihr selbst geregelt werden, ohne gleich einen Anwalt hinzuzuziehen. Im vorliegenden Fall lag ein solch einfacher Sachverhalt vor; der beklagte Mieter hatte selber auf sein Verhalten hingewiesen. Besondere rechtliche Überlegungen waren nicht anzustellen, was sich auch daran zeigt, dass der Beklagte auch sofort sein Fehlverhalten einsah. In einem solchen Fall besteht keine Kostenerstattungspflicht.

IV.

Grundsätzlich darf ein Geschädigter sofort einen Anwalt einschalten. Bei einfach gelagerten Sachverhalten kann dies anders sein, wenn eine Hausverwaltung involviert ist.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.